mis à jour 22.02.2013

LOGEMENT DE TRANSIT[1]

AGW du 19 juillet 2007 et du 23 mars 2012

MEMENTO DE L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL
destiné aux opérateurs des logements de transit

Plan

1. Constats de départ
2. Quels sont les ménages admis ?
2.1 les ménages en état de précarité
2.2 les problèmes pratiques
2.3 la force majeure
2.4 les bénéficiaires
2.5 le problème de la garantie
3. Objectif : le transfert vers un logement stable
4. Un logement salubre et non surpeuplé
5. Le permis de location
6. Les détecteurs de fumée
7. Les garde-corps
8. Un contrat d'occupation précaire et une indemnité d'occupation
9. L'occupant ne veut pas partir…
10.Texte réglementaire et documentations
11. Conseils
12. Réflexion sur l'analyse de la demande
13. Annexes :
1 exemple de convention d'occupation précaire
2 exemple de carnet de bord

[1] Le logement de transit est un instrument faisant partie du code wallon du logement. Le logement d'urgence n'est pas régi par le code wallon du logement. La présente note ne concerne que le logement de transit.

1. Constats de départ

Les logements de transit se justifient afin de diversifier l'offre de logements publics au niveau local afin de pouvoir aider des personnes ou des ménages en situation de détresse souvent qualifiée comme suit :

1. *victime d'un événement calamiteux,*
2. *sans abri,*
3. *dans une situation de crise,*
4. *occupant un logement inhabitable,*
5. *dans une situation de logement, incompatible et contraire à la dignité humaine,*
6. *en situation de logement inadéquat…*

Le logement de transit est un *moyen* utilisé pour accompagner des ménages à sortir d'une de ces situations. Mais, le relogement, requis en un laps de temps déterminé est rarement déterminable, il pose un certains nombres de problèmes pratiques qui mènent parfois à des impasses. Cela peut être le cas lorsque « *la mise à disposition du logement s'est réalisé dans l'urgence et vu l'urgence de la situation, aucun travailleur social n'a été mandaté*».

Or, l'accompagnement social est obligatoire, il a fait l'objet du numéro 2/2010 de la revue « Les Echos du logement »[2].

Le Conseil supérieur du logement a formulé des recommandations sur base des diverses pratiques d'accompagnement[3]. L'accompagnement social ne se réduit pas à une technique de gestion locative. Le facteur humain est incontournable, notamment parce que :

- tout le monde n'a pas acquis la capacité d'occuper en bon père de famille un logement,
- certains ont perdu ou n'ont pas acquis les capacités **d'habiter,**
- **la contrainte est inopérante avec certaines personnes.**

Ce facteur humain complexifie le dispositif du logement de transit. Le présent mémento tente de donner des pistes et certaines réponses aux opérateurs du logement de transit, sans toutefois prétendre à une vérité, ni à des injonctions fermes et définitives.

Autres constats, les logements de transit ne sont pas :

- des logements dits d'urgence[4], même s'ils peuvent être utilisés pour pallier à l'urgence d'une situation,

[2] http://mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Pages/DGATLP/Dwnld/Echos/EchosLog10_2.pdf

[3] Les Echos du logement, n°2/2010, page 4.

- des initiatives locales d'accueil, même si la nationalité n'est pas une condition d'octroi,
- des logements concernés par le décret relatif à l'accueil, l'hébergement et l'accompagnement des personnes en difficultés sociales[5], même si un bâtiment comprenant des logements de transit fait par la suite l'objet d'un agrément en tant que maison d'accueil.

2. Quels sont les ménages admis ?

L'opérateur est responsable de l'attribution du logement de transit. Ce choix doit répondre aux conditions imposées par la réglementation.

Art. 8 : Pour être admis dans le logement, le ménage doit être en **état de précarité(1)** ou **privé de logement pour des motifs de force majeure(2).**

(1) L'état de précarité fait référence aux :

1) conditions de revenus;
2) condition patrimoniale;
3) condition de surendettement.

1. Ménage en état de précarité (art. 1, 29° du Code du Logement)

a) la personne seule dont les revenus annuels imposables globalement ne dépassent pas 12.900€ majorés de 2.400 € par enfant à charge;
b) plusieurs personnes unies ou non par des liens de parenté et qui vivent habituellement ensemble au sens de l'article 3 de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population et aux cartes d'identité et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un registre national des personnes physiques dont les revenus annuels imposables globalement ne dépassent pas 17.500 € majorés de 2.400 € par enfant à charge;
c) le ménage faisant l'objet d'une guidance auprès d'un service de médiation de dettes agréé par le Gouvernement et dont les ressources mensuelles ne dépassent pas un plafond fixé par le Gouvernement.

Les personnes visées sub a., b. et c. ne peuvent disposer d'un logement en pleine propriété ou en usufruit, sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable ou inhabitable. Dans ce cas, elles devront fournir soit une attestation du Bourgmestre, soit une attestation de l'Administration du logement.

A propos du surendettement

---

[4] Souvent les opérateurs confondent le concept de logement d'urgence, non défini dans le code wallon du logement avec le logement de transit. Le logement d'urgence est défini par le SPP Intégration Sociale Service Politique de la Pauvreté comme un *logement que le CPAS loue pour une courte période à des personnes qui se trouvent dans une situation de besoin. Le contrat de location est conclu pour un maximum de 4 mois, et peut être prolongé une fois. Le séjour dans le logement d'urgence offre une période temporaire de sécurité de logement pour trouver une solution durable au problème de logement. Cela permet d'éviter aux personnes d'être entraînés dans une spirale descendante de précarité d'existence.*

[5] Les logements de transit et d'insertion ne peuvent pas être comptabilisés dans le compte des logements d'accueil, puisque ceux-ci relèvent bien d'une législation spécifique du Code wallon du logement. Voir : http://wallex.wallonie.be/index.php?doc=256&rev=254-6444

Le surendettement doit être reconnu par un centre de médiation de dettes agréé par la Région wallonne.
Il en découle 3 notions importantes.

1. Les ressources : l'ensemble des revenus, des allocations de toute nature
2. Le revenu minimum d'intégration (anciennement le minimex) ≤ 120 %[6]
3. Un centre de médiation de dettes agréé[7]

En principe, les ressources correspondent au revenu net diminué des charges financières résultant du surendettement. Le montant mensuel de ces ressources ne peut excéder 120 % du revenu d'intégration[8].

Commentaire

L'article 8 dispose explicitement que le logement de transit est réservé aux ménages en état de précarité tel que définis à l'article 1, 29° du Code du Logement.

Le responsable de l'accompagnement social se doit déontologiquement de veiller au strict respect des conditions d'octroi du logement de transit. Il veillera notamment à **conseiller** sa hiérarchie sur la validité des candidatures. Pour ce faire, il rassemble toutes les informations utiles prouvant la recevabilité des candidatures. Il s'agit **d'administrer la preuve** que le candidat au logement est bien en état de précarité tel que défini à l'article 1, 29°, ou privé de son logement pour des motifs de force majeure. Administrer une preuve signifie la rapporter, établir le fait à prouver. Cette administration de la preuve suppose une certaine collaboration des intéressés. Lorsqu'un ménage demande un logement de transit, c'est à lui qu'il incombe de prouver qu'il se trouve dans les conditions prévues. Il a **la charge de la preuve**. Ce qui implique sa franche collaboration avec le service social chargé de vérifier les éléments qui lui sont fournis. Si l'organisme qui gère le logement de transit veut attribuer un logement de transit à un ménage, il incombe à l'organisme de prouver les conditions requises, notamment au gestionnaire de l'opération. Le responsable de l'accompagnement social recueille tous les éléments y compris ceux concernant les ressources des candidats. A cette fin, il devra se baser sur les revenus annuels imposables globalement.

Remarques : Les revenus imposables comprennent non seulement le salaire imposable (revenu professionnel), les revenus de remplacement, mais également les revenus mobiliers, immobiliers et divers.

Les revenus imposables de chaque cohabitant sont pris en considération.

2. Problèmes pratiques

[6] Montants actuels du revenu d'intégration :
http://www.belgium.be/eportal/application?origin=searchResults.jsp&event=bea.portal.framework.internal.refresh&pageid=indexPage&navId=37032
[7] Voir : http://mrw.wallonie.be/dgass/
[8] extrait de la coordination officieuse sur : http://wallex.wallonie.be/index.php?doc=5946&rev=5225-38
Art. 8. §1er. Pour être admis dans le logement, le ménage doit être en état de précarité ou privé de logement pour des motifs de force majeure. Le montant mensuel des ressources du ménage, visé à l'article 1er, 29°, c, du Code wallon du Logement, faisant l'objet d'une guidance auprès d'un service de médiation de dettes ne dépasse pas 120 % du montant du minimum de moyens d'existence correspondant à la composition de ce ménage.

1) Les revenus annuels imposables globalement de l'année x sont calculés lors de l'année (x + 1) et communiqués l'année (x + 2).

Ex. Revenus imposables globalement *année 2011*
Calculés à l'exercice fiscal 2012
communiqués durant l'année 2012 ou 2013

2) L'enquête sur les revenus (ou sur les ressources) se réalise avant l'octroi du logement de transit. La condition de revenus est remplie au moment de l'entrée en vigueur de la convention d'occupation.

Il s'agit d'éviter de conclure la convention avec une personne et de la faire entrée en vigueur plusieurs mois plus tard.

3) Si les revenus globalement imposables du dernier avertissement extrait de rôle dépassent les montants fixés et si le demandeur justifie ce dépassement par des circonstances exceptionnelles ou établit la dégradation de sa situation financière en raison d'une incapacité de travail ou d'une mise en chômage, à la prépension ou à la retraite, les revenus des six derniers mois sont pris en considération et calculés en revenus annuels imposables globalement.

4) Certains revenus ne sont pas imposables. Il s'agit notamment du revenu minimum d'intégration, du revenu garanti aux personnes âgées, des allocations pour personnes handicapées, de certaines rentes d'accident de travail.

3. La force majeure

L'arrêté ne définit pas la notion de **force majeure**. Juridiquement, **la force majeure** est une puissance à laquelle on n'a pu résister.

La force majeure doit être démontrée. Cette notion ne recouvre pas une liste exhaustive de situations. La notion de force majeure doit être prise en considération pour autant que la perte de logement en résulte. L'arrêté du Gouvernement wallon du 11.02.1999, ni les suivants, ne donne pas de définition de force majeure.

En pratique et suivant une lecture juridique, les cas de force majeure sont nombreux et variés. C'est l'opérateur qui doit la reconnaître ou la démontrer. Néanmoins, on trouve une littérature importante sur le sujet et on peut classer ces cas en 5 catégories principales. Certains cas sont classables dans plusieurs catégories : un immeuble incendié à la suite d'une catastrophe (explosion de gaz) peut être déclaré inhabitable…

Il s'agit de :

1°les faits de la nature : foudre, inondation, intempéries exceptionnelles, tempête, incendie, ...

2°les faits liés à la vie en communauté : accident, catastrophe, destruction suite à des manifestations…

3°les faits de l'autorité : expropriation, réquisition, faillite, vente publique, jugements divers, arrêté d'inhabitabilité,...

4°le fait d'un tiers déterminé : un camion sort de la route et détruit un logement, ...

5°l'accident : un incendie,…

Il appartient au service social (ou Travailleur social mandaté) d'expliquer si la situation rencontrée peut être admise comme résultant d'un fait relatif à la force majeure comme dans les cas d'urgence sociale : exemple en cas de mesure provisoire et urgente ordonnée par un juge…

4. Les bénéficiaires

Les bénéficiaires du logement de transit sont toutes personnes majeures (c'est-à-dire de 18 ans accomplis), et tous MINEURS EMANCIPES. Ils doivent donc être juridiquement capables de conclure une convention. Les personnes qui sont à leur charge.

3. Objectif : le transfert vers un logement stable

Extrait de l'AGW du 23 mars 2012

L'opérateur garantit au ménage, pendant la durée de l'hébergement, l'accès à l'accompagnement social tel que visé à l'article 1er, 11°ter, du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable

11°ter accompagnement social: ensemble des moyens mis en œuvre par les acteurs sociaux, pour aider les occupants d'un logement loué par un opérateur immobilier afin qu'ils puissent s'insérer socialement dans le cadre de vie, utiliser leur logement de manière adéquate, comprendre et respecter leurs devoirs contractuels, accéder à une aide adaptée à leur situation et à leurs besoins, auprès des services existants dans le secteur de l'aide à la personne et de l'action sociale, et de manière plus spécifique:

*– **pour les logements de transit**, obtenir une aide dans la recherche active d'un autre logement dans les délais compatibles avec leur situation, la mise en ordre de leur situation administrative et sociale, la constitution d'une garantie locative;*

Commentaire

L'accompagnement social doit viser à un transfert vers un logement stable, mais la réglementation est muette sur le fait de savoir à qui incombe l'obligation de résultat (la charge du relogement) : l'opérateur ou l'occupant ? Il y a une responsabilité partagée entre l'opérateur et l'occupant. Il peut aussi y avoir une responsabilité sans faute de l'un ou de l'autre par rapport à la difficulté du relogement. Tous les deux ont une obligation dites de moyens à mettre en œuvre.

L'accompagnement social est obligatoire. Les responsables de l'accompagnement social doivent, avant l'attribution du logement de transit donner une information claire sur l'aspect transitoire du logement aux candidats « occupants » et sur la convention d'occupation utilisée par l'opérateur.

L'accompagnement social est individualisé : il convient de privilégier un accompagnement au « cas par cas ». Ainsi une gestion budgétaire ne doit pas être systématique. Il est préférable de laisser au travailleur social la possibilité d'y recourir ou non en fonction de son analyse de la situation de la personne - Il faut éviter l'application standardisée de dispositions à des situations de vie forcément divergentes les unes des autres. En même temps, une gestion budgétaire peut être pertinente en vue de procurer la future garantie locative.

L'organisme veille à ce que le logement de transit soit accordé à des ménages qui ont **le potentiel** et **l'intention** d'aller au-delà du logement de transit, sinon il vaut mieux opter pour insérer plus durablement les personnes, notamment en leur octroyant un logement d'insertion.

Ce type de logement peut être considéré comme un « adjuvant » pour la réalisation d'un projet social ou d'un contrat de guidance. L'adhésion des personnes au contrat social doit être évaluée par le travailleur social.
Le logement de transit peut aussi permettre de loger dignement des personnes en situation de crise psycho-sociale.

L'accompagnement marque le passage d'une situation à une autre, et, il a une durée déterminée, il recherche des **améliorations sociales**. Il a un commencement, il a aussi une fin.
Idéalement, cette fin peut se déterminer à partie d'une double condition :

- le ménage obtient un autre logement décent. Il cesse d'utiliser du temps à sa recherche,
- ce logement est durable (non plus précaire). Un nouveau déménagement ne s'envisage donc plus, du moins à court terme.

Le transfert marque le passage d'une situation insatisfaisante à une **situation plus satisfaisante**. L'accompagnement social s'inscrit dans la déontologie du travail social. Il doit respecter **l'intégrité** des personnes (option philosophique, rythme, valeurs, ...).

Il doit favoriser la prise de décision des personnes hébergées et il doit s'assurer que les réponses proposées s'inscrivent dans **le projet global** de ces personnes.

Il va sans dire que la considération et le respect sont des éléments primordiaux de l'accompagnement. Axer l'accompagnement sur relogement amène à prendre en considération les difficultés rencontrées par la personne.

« Une grande attention sera portée au rythme de la personne ; le projet personnalisé ne peut conserver ou acquérir un sens pour elle que si le rythme des actions est adapté à son propre rythme de pensée et d'action. La dynamique d'un projet personnalisé peut être rapide à certains moments, puis nécessiter des pauses. C'est pourquoi l'accompagnement du projet personnalisé nécessitera des pratiques diverses : écoute, stimulation, recadrage, attente, « être là ». Pour certaines situations qui nécessitent simplement « d'être à côté », les professionnels veilleront à ce que cette présence bienveillante ne se transforme pas en indifférence pour le sort de la personne. [9]»

L'accompagnement social mis en œuvre doit être suffisant ou cohérent par rapport aux problématiques des personnes hébergées. Les attentes et les besoins des personnes seront pris en compte au niveau de l'accompagnement social.

Le logement de transit offre certaines solutions mais ne constitue pas un "remède" à n'importe quelle situation. En outre, la mise à disposition du logement est limitée dans le temps. Le respect du rythme et l'exigence de relogement peuvent devenir antagonistes…

Ce qui est « offert » comme une « *période temporaire de sécurité* » peut être vécue comme une véritable période d'incertitude, de peur et de souffrance… En cause : la période prédéfinie de 6 mois[10]… au terme de laquelle l'occupant doit avoir déménagé.

Le départ du logement de transit se heurte à l'insuffisance de logements soutenables et accessibles pour les ménages. Le relogement paraît légitime si le logement trouvé se situe dans les « *limites du raisonnable* », limites définies par le caractère soutenable du logement et les respect des exigences et des critères de salubrité. Si la salubrité est nettement définie par le droit, le caractère soutenable

[9] Recommandations de bonnes pratiques professionnelles, ANESM, Agence nationale de l'évaluation et de la qualité des établissements et services sociaux et médico-sociaux (France), document, page 17, décembre 2008.
[10] En Région wallonne, cette période est éventuellement renouvelable une fois six mois. En Région bruxelloise , la durée maximale est de 18 mois.

est laissé à l'appréciation. Le caractère supportable de la charge d'un logement ne fait pas une unanimité[11] à l'intérieur même de la sphère « du logement ».

Ceci peut expliquer que le relogement provoque une certaine tension au niveau de la relation entre l'aidant et l'aidé, notamment si l'aidant se « limite » à appliquer l'injonction de « chercher un autre logement », auquel l'aidé n'est pas, vu la conjoncture, en mesure de répondre favorablement rapidement. La tension peut provenir de l'écart existant entre l'exigence de quitter le plus rapidement possible le logement de transit et la nécessité, reconnue dans la réglementation, de respecter un délai compatible avec la situation du ménage…

Si une personne souffre d'une dépression, le délai compatible risque de ne pas correspondre à l'urgence du relogement… Si une personne âgée formule le vœux de ne pas quitter sa commune (son quartier), un relogement en dehors de celle-ci (celui-ci) se heurtera à la résistance de l'aidée…

La personne aidée peut être amenée à éviter cette tension peut par une conduite de fuite en avant ou la formulation d'exigences perçues comme déraisonnables. Le refus, le sabotage, le repli sont des attitudes de non-collaboration, de mauvaise volonté... qui peuvent aussi conduire l'intervenant à un degré de malaise et d'insatisfaction professionnelle qui nécessiterait une réflexion et un accompagnement de l'accompagnant... comme en atteste le témoignage qui suit.

Nous éprouvons à ce jour des difficultés pour nos deux logements de transit. En réalité aucun locataire n'effectue les démarches pour rechercher activement un nouveau logement et ne se présente pas à mes rendez-vous. L'un d'eux s'estime maintenant chez lui, et ajoute qu'il est de la responsabilité du CPAS et de la Commune de lui trouver un logement adapté à ses ressources, qu'il n'est pas de son devoir d'effectuer les recherches et les visites.

Or, l'Art. 8 § 2 : de l'arrêté fixe **une "contrainte" pour l'occupant et pour l'organisme**.

> ***Le ménage est hébergé pour une période maximale de 6 mois. A l'expiration de cette période, si le ménage est toujours privé de logement pour un motif de force majeure ou en état de précarité, visé à l'article 1er, 29°, du Code wallon du Logement, le demandeur peut lui accorder une nouvelle période d'occupation de 6 mois au maximum.***

Le droit au logement implique des « obligation » correspondantes…

Pour favoriser le « relogement » : un incitant et des points de priorité

[11] Le mode de calcul d'u loyer diffère selon le type de logement (social, insertion, moyen) et la quotité pour vivre, après avoir « payé la charge du logement et les dettes fluctue selon l'opérateur : 680€ dans le cadre d'un prêt hypothécaire « HT », à 5 € par jour et par personne pour certains CPAS…

⇨ **l' «ADEL » peut être un incitant**

./...

Qu'est-ce que l'ADEL ? : voir le site internet pour l'ensemble de la réglementation[12]

C'est une aide financière qui est destinée **notamment** à la personne qui, à la veille de la prise en location d'un logement salubre, ne jouissait d'aucun droit, réel ou personnel, lui assurant l'occupation d'un logement et était **hébergée pour des raisons psychiques, médicales ou sociales par une institution;(.)**

. l'hébergement pour des raisons psychiques, médicales ou sociales au sein d'une institution peut notamment relever des réglementations suivantes : l'arrêté du Gouvernement wallon du 16 janvier 1997 relatif aux conditions d'octroi de subventions pour le logement d'insertion et les arrêtés du Gouvernement wallon exécutant les *articles 31, 32, 56 et 57 du Code wallon du logement;(logements de transit et d'insertion).*

Conditions à remplir par la personne qui sollicite les ADELs : voir le site internet pour l'ensemble de la réglementation

- Etre majeur
- Ne pas être propriétaires ou usufruitières de la totalité d'un logement, sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable ou inhabitable.
- Ses revenus doivent être inférieurs à :

- **12.900 €** pour une personne isolée;
- **17.500 €** pour des cohabitants.

Ces montants sont majorés de **2.400 €** par enfant et par personne handicapée

Le nouveau logement pris en location devra être reconnu « salubre » (et non surpeuplé) par le Département du logement (respect des critères minimaux de salubrité régionaux).

Le montant de l'allocation de déménagement est de **400€**

Le montant de l'allocation de loyer est égal à la différence entre le loyer du logement salubre ou adapté pris en location et le loyer du logement inhabitable, surpeuplé ou inadapté quitté.
Le montant de l'allocation de loyer ne peut cependant pas dépasser **100€,**

augmentés de **20 %**:

- pour chaque enfant à charge;
- pour chaque enfant ou adulte handicapé.

⇨ **Une priorité pour le logement de service public**

Si le ménage occupe un logement de transit (insertion ou urgence), elle bénéficie de 8 points de priorité dans son dossier de demande de logement social…[13]

[12] **http://mrw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/Pages/Log/Pages/Aides/AP/ADEL.asp**

[13] voir : le site de la société wallonne du logement : *fiche 2, mes points de priorité*
http://www.swl.be/images/swl/locatif/guide_2010.pdf

4. Un logement salubre et non surpeuplé

Le logement de transit doit être salubre : cela signifie qu'il doit respecter les critères minimaux de salubrité régionaux et être « sûr » afin, notamment, d'éviter certains accidents domestiques[14]. Il est conseillé de contrôler le respect des critères de salubrité et de sécurité avant la mise à disposition du logement. Ce contrôle devrait être effectué par un technicien. Les logements de transit subissent, souvent, davantage d'usures et de dégâts : rampe d'escalier descellée, locaux de chaufferie non ventilée ou encombrée, détecteur de fumée arraché…

Le responsable de l'accompagnement social et le gestionnaire du logement veilleront au maintien de la salubrité et à l'entretien du logement, de ses équipements et de ses abords. Le logement de transit doit être « livré » en bon état d'entretien et de réparation de toute sorte. Il doit le rester. Pour arriver à cet objectif, il est conseillé de :

- **visiter régulièrement les logements** [15]: pour les logements intégrés dans un immeuble avec des parties communes, les visites des logements et des parties communes doivent être au moins bimensuelles; dans le cas des logements unifamiliaux, les visites se feront au moins une fois par mois ou plus fréquemment si le comportement des locataires le requiert;
- tenir un **"carnet de bord"** par logement, et par immeuble regroupant plusieurs logements : celui-ci reprendra chronologiquement les visites d'inspection relatives au logement et à l'immeuble, décrira les problèmes constatés et les réponses qui y seront données;
- de **prévenir** sa hiérarchie de la survenance de tout dégât à l'immeuble qu'elle en soit la cause.

Au départ, le logement de transit répond aux critères minimaux de salubrité fixés par le Code du Logement et son arrêté d'exécution.

- Le logement subsidié **doit** rester salubre[16] (respect des critères minimaux de salubrité régionaux) et en bon état d'entretien et de réparation de toute sorte.

- L'occupant a une obligation d'entretien « ordinaire » du logement en « bon père de famille [17]». S'il en est « incapable, l'opérateur doit mettre en place un encadrement suffisant en termes de soins et services . Manquer gravement à son obligation d'entretien peut être un motif de résiliation de la convention.

- Le logement doit être en **bon état de réparation** de toute espèce afin **que le logement soit parfaitement en état de pouvoir être livré et occupé paisiblement…**

La sécurité fait parties ces critères minimaux de salubrité.

---

[14] Voir : Arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007. – déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22°*bis*, du Code wallon du Logement
http://mrw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/Pages/Log/Pages/SalLog/SalLog.asp

[15] Il est illégal de pénétrer dans un logement sans l'autorisation expresse de son occupant.
L'article 148 du code pénal prévoit des sanctions pénales contre tout fonctionnaire, notamment de l'ordre administratif, qui s'introduit dans un domicile contre le consentement de l'habitant.

[16] Qu'est-ce qu'un logement salubre ? Veuillez consulter les sites suivants :
http://mrw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/Pages/Log/Pages/SalLog/SalLog.asp

[17] Voir le mémento de l 'accompagnement social en logement d'insertion pour les notions d'hygiène.

Au niveau de l'installation électrique, le gestionnaire devra « tester » les différentiels présents dans le tableau électrique pour en vérifier le bon fonctionnement – au moins à chaque arrivée d'un nouvel occupant. Chaque différentiel est équipé d'un circuit *test* (un petit bouton sur lequel est inscrit le lettre T) qu'il convient d'utiliser pour en vérifier le bon fonctionnement.

Une vigilance accrue doit porter sur la présence et le bon état des garde-corps. Le respect des critères minimaux liés à la circulation au niveau des sols et des escaliers repris à l'Art. 11. de l'A.G.W. du 30.08.07 déterminant les critères minimaux de salubrité, doivent toujours être respectés, particulièrement la disposition « 4° »suivante :

« *toute baie d'étage munie d'un système ouvrant dont le seuil se situe à moins de 80 cm du plancher* ***et*** *toute surface de plancher accessible située à plus d'un mètre du niveau du sol sont munies d'un garde-corps d'une hauteur minimale de 80 cm et dont les ouvertures ou les écarts entre éléments ne peuvent excéder 10 cm.* » La réglementation vise aussi tout vide sur hall, les mezzanines, un couloir situé près d'un escalier (risque de chute latérale)... Les renseignements sont sur la page suivante du site du Département :
http://mrw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/Pages/Log/Pages/SalLog/SalLog.asp

Afin d'éviter tout effet d'échelle, Il est préférable pour une raison de sécurité par rapport aux enfants de placer des éléments verticaux et d'éviter des garde-corps comportant des barres intermédiaires horizontales.

Cette disposition d'ordre publique, comme l'ensemble de l'arrêté, s'applique également à tous les logements en Wallonie. Il est à noter que les dispositions antérieures (avant 2008) étaient moins précises. Outre, l'accident consécutif à l'absence de sécurité, la non application stricte de ce critère peut, en cas d'accident, mettre en cause la responsabilité du propriétaire et/ou du gestionnaire du bâtiment.

Il est donc conseillé de vérifier de manière suffisante la présence, l'entretien et les fixations des gardes corps.

Pourquoi ?

Cette norme se justifie pour prévenir les accidents dits domestiques. La présence de jeunes enfants, dans un environnement nouveau est un facteur d'aggravation du risque : ils n'ont pas conscience du vide et du danger. Une chute signifie souvent des séquelles graves ou la mort : un enfant qui chute, vu le volume de sa tête par rapport au corps, tombera sur sa tête. En 2008, 3 enfants sont décédés des suites d'une chute dans et d'un escalier et de marches[18].
L'absence de rampe est un facteur aggravant les risques de chute chez les personnes plus âgées (plus de 1000 personnes âgées de plus de 65 ans sont décédées en 2008 à la suite d'une chute). Or la réglementation dispose expressément que les escaliers *« comportent une main courante rigide et un garde-corps en cas de risque de chute latérale.*

[18] Voir Statistique causes des décès sur : http://economie.fgov.be/fr/binaries/FR%20-%20Tableau%202.3_T_2008_tcm326-138404.pdf

A l'heure où la Wallonie consent des efforts pour lutter contre le « mal-logement », notamment en proposant des logements d'insertion à des ménages mal logés, devant parfois quitter un endroit dangereux, il importe que ces logements restent salubres et « sûrs » à chaque mise à disposition. Il s'agit d'accueillir les ménages dans des endroits où ils sont à l'abri, et à l'abri des dangers évitables par le respect de la réglementation.

- Le logement de transit mis à la disposition des demandeurs ne peut pas être surpeuplé. Il doit respecter les critères minimaux de salubrité.

L'article 1er, 21°bis du Code wallon du logement définit la **superficie habitable** *: la superficie mesurée entre les parois intérieures des pièces d'habitation multipliée par* ***un coefficient de hauteur*** *et par un* ***coefficient d'éclairage*****.** Cette disposition est appliquée à partir du 1er janvier 2008.

Le coefficient de hauteur (Ch) pour calculer les superficies :
Il faut dans une pièce au moins une superficie de 4m² sous une hauteur ≥ 2 m
– pour les parties de pièces qui présentent une hauteur sous plafond inférieure à la hauteur sous plafond requise, le coefficient Ch est égal à:

1. pour les parties sous pente:

– 0 pour les parties dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,00 m;
– 0,5 pour les parties dont la hauteur sous plafond est comprise entre 1,00 m et la hauteur sous plafond requise;

2. pour les parties sous un plafond horizontal en cas de calcul de la superficie utilisable:

– 0 pour les parties dont la hauteur est inférieure à la hauteur sous plafond requise;

3. pour les parties sous un plafond horizontal en cas de calcul de la superficie habitable:

– 0 pour les parties dont la hauteur est inférieure à 1,00 m;
– 0,50 pour les parties dont la hauteur est comprise entre 1,00 m et 1,80 m;
– 0,75 pour les parties dont la hauteur est comprise entre 1,80 m et la hauteur sous plafond requise.

Exemples.

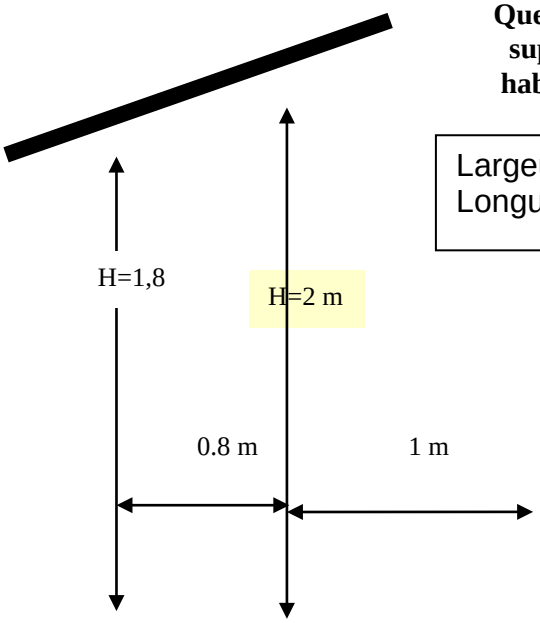
Un studio mansardé de trois pièces;

Pièce 1 HAUTEUR SOUS PLAFOND☐2M	**Pièce 2 ☐HSP 1,75 M**	**Pièce 3 ☐HSP 1,90 M**
SUPERFICIE 4 M²	**S 6 M²**	**S 10 M²**
Sup. HABITABLE 4m²	**0 M²**	**0 M²**
	Superficie habitable 0 M²; insuffisant, car le local ne comporte pas une HSP de 2.00 m	

Un logement dont la HSP dans la chambre est égale à 1,80 m, et dans le séjour 1,90 m a une SH nulle. Le logement sera considéré comme inadapté structurellement car le sol et le plafond sont constitués d'une dalle en béton. Dans sa structure ce logement ne peut plus être affecté à l'usage de

logement, le classement en « surpeuplé » résultera du fait que ce logement n'atteint pas la SH minimum requise pour loger une personne (15 m²).

🏠 Dans des cas limites et pour autant qu'il n'existe aucun autre manquement aux critères minimaux de salubrité, une demande de dérogation peut être envisagée:
1.97 m pour la chambre et 1,98 m pour le living, mais le tout proprement aménagé avec un éclairage naturel supérieur aux normes et une impossibilité de résoudre à peu de frais le problème de HSP.



Quelle est la superficie habitable ?

Largeur :1.8m
Longueur :6m

CALCUL DE LA SH :

Superficie totale au plancher :1.8x6=10.8m²

Superficie de la HSP>2m :
6x1=6m²x **Ch1**= **6m²**

Superficie 2m>HSP>1,8m:
0.8x6= 4,8x **Ch 0,5**=**2,4 m²**

SH=8,4m²

Ch étant le coefficient de hauteur

Dimension

A. Le logement individuel n'est pas surpeuplé s'il respecte les normes de superficie habitable suivantes :

Nombre d'occupants	1	2	3
Superficie minimale habitable, en m²	15,00	28,00	33,00
	Au-delà de 3 occupants, cette superficie est augmentée de 5 m² par personne supplémentaire		
Superficie minimale habitable d'au moins une pièce d'habitation en m²	10,00	15,00	15,00

B. Le logement collectif n'est pas surpeuplé s'il respecte les normes de superficie habitable suivantes :

Nombre d'occupants	1	2	3
La superficie minimale habitable par ménage en m²(on compte la superficie de la pièce individuelle	15,00	28,00	33,00

et de la pièce collective			
	Au-delà de 3 occupants, cette superficie est augmentée de 5 m² par personne supplémentaire		
Superficie minimale habitable ***de l'unité de logement à l'usage individuel*** du ménage en m²	10,00	15,00	20,00
	Au-delà de 3 occupants, cette superficie est augmentée de 5,00 m² par personne supplémentaire		

La superficie minimale habitable ***des pièces à usage collectif*** est fixée selon le tableau suivant :

Nombre de ménages	Superficie habitable (S) des pièces à usage collectif en fonction du nombre d'occupants (n) du logement collectif	
2 à 5	S >= 5,00 m² si n <=7	S >= 10,00 m² si n >= 8
6 à 8	S >= 10,00 m² si n <= 14	S >= 15,00 m² si n >= 15
9 à 11	S >= 15,00 m² si n <= 21	S >= 20,00 m² si n >= 22
12 à 14	S >= 20,00 m² si n <= 28	S >= 25,00 m² si n >= 29
15 à 17	S >= 25,00 m² si n <= 35	S >= 30,00 m² si n >= 36

Au-delà de 17 ménages, la superficie habitable des pièces à usage collectif est augmentée de 3 m^2 par ménage supplémentaire.
Les pièces à usage collectif, prises en compte dans la détermination de cette superficie, ne sont pas séparées de plus d'un niveau et demi des pièces à usage individuel du ménage

En outre (nouveaux critères depuis 2008 qui renforce l'exigence de superficie) :

- **La cuisine ne peut pas servir de chambre.**
- **Une chambre doit atteindre une superficie au sol (= superficie plancher) de 6m² pour deux personnes et de 9 m² pour trois personnes.**
- **La pièce principale de séjour ne peut pas être utilisée comme chambre si le ménage comprend au moins un enfant de 6 ans.**
- **Si le ménage comprend au moins un enfant de plus d'un an, il faut deux pièces utilisées comme chambre** (*il faut comprendre qu'un enfant peut dormir dans la même chambre que ses parents jusqu 'à l'âge de 1 an*);
- **le logement comporte un nombre suffisant de pièces à usage de chambre de telle sorte qu'un enfant de plus de 10 ans ne doive pas partager sa chambre avec un enfant de sexe différent**

Rem. une chambre (pièce nuit) doit :
- être reconnue comme pièce d'habitation[19],

[19] Extrait de la coordination officieuse
les locaux qui présentent une des caractéristiques suivantes ne sont pas des pièces d'habitation telles que définies à l'article 1er, 19°*bis*, du Code:

- avoir une superficie au sol d'au moins 4 m² (1 🧍), 6 m² (🧍 🧍), 9 m² (🧍 🧍 🧍),
- maximum trois personnes par chambre.

EXEMPLES DE LOGEMENTS SURPEUPLES

DESCRIPTION DU LOGEMENT	COMPOSITION DU MENAGE	MOTIF DU SURPEUPLEMENT
UNE SEULE PIECE DE 43 M²	1 ADULTE 3 ENFANTS	4 PERSONNES DANS UNE SEULE PIECE ***Dès qu'il y a un enfant de plus de un an, il faut un moins 2 pièces à usage de chambre.***
2 PIECES HABITABLES 9 M² ET 30 M²	1 ADULTE 1 G. DE 18 ANS 1 F. DE 14 ANS	Pièce affectée à la cuisine ou au séjour ne peut servir de chambre – Manque 2 pièces ***La règle citée ci-dessus + Il y a un enfant de plus de 6 ans donc on ne peut pas dormir dans le séjour + 1 enfant de plus de 10 ans ne peut pas partager sa chambre avec un enfant de sexe différent >>>> il faut au moins trois chambres (hors séjour) de minimum 4 m2***
3 PIECES HABITABLES DE 12, 20 (cuisine /séjour) et 11 M²	1 ADULTE 1 G. DE 17 ANS 1 F.DE 14 ANS 2 F. DE <1 AN (jumelles)	LE LOGEMENT EST SURPEUPLE, il manque une pièce. Pièce affectée à la cuisine ou au séjour ne peut servir de chambre.
3 PIECES DE 17, 9, 6 M²	UN COUPLE 1 ENFANT	LE LOGEMENT N'ATTEINT PAS LE 33 M²

La superficie habitable par ménage dans un logement collectif est la somme de la superficie habitable des pièces à son usage individuel et des pièces à usage collectif dont il peut disposer.
Les pièces à usage collectif, prises en compte dans la détermination de cette superficie, ne sont pas séparées de plus d'un niveau des pièces à usage individuel du ménage.

<u>Exemple concret.</u>

Un immeuble de deux étages comprenant 5 pièces individuelles de 2 occupants - une salle de bain commune-1 W.C. commun et une cuisine de 4m^2.

– une superficie au sol, inférieure à 4 m^2, sous la hauteur sous plafond requise;
– une largeur constamment inférieure à 1,50 m;
– un plancher dont tous les côtés sont situés à plus d'1,00 m sous le niveau des terrains adjacents;
– une absence totale d'éclairage naturel.
Une mezzanine fait partie de la pièce d'habitation dans laquelle elle s'intègre;

En fonction de la réglementation, pour être salubre :

- **chaque pièce individuelle aura une superficie habitable ≥ 15 m²-;**
- **chacune de ces pièces aura un point d'eau potable- voir C.M.S. ;**
- **il faudra un W.C. supplémentaire- voir pt.6 ;**
- **la salle de bain constitue un « plus », puisqu'elle existe il faudra qu'elle soit ventilée ;**
- **il faudra agrandir la cuisine d'au moins 6m², ou créer 2 pièces communes de 5m² ;**
- **au total , parties individuelles et partie commune, la superficie habitable par ménage devra atteindre 28m² ;**
- **Pour atteindre cette norme, il faudrait :**

⇒ que chaque pièce individuelle atteigne au moins 18m²(p.comm. 10+18)
⇒ ou que la/les pièces communes atteignent au moins 13m²(p.indiv.1 3+15)

Remarque

Lors de l'enquête de salubrité, l'estimateur ou le service administratif tiendront compte des personnes effectivement domiciliées dans le logement. En conséquence, un parent ne pourra faire valoir un surpeuplement que si ses enfants sont effectivement domiciliés avec lui dans un logement qui n'atteint pas la superficie habitable minimale pour lui et ses enfants. Toutefois, cette position est modifiée si le parent peut faire valoir un droit de garde avec délogement des enfants chez lui. En conséquence, il est tenu compte des enfants non domiciliés si la personne, concernée par l'enquête, peut établir, via un jugement, un droit de garde régulier dans son logement.

En cas de doute ou de question : contacter le service salubrité **Service Public de Wallonie Département du Logement Service Salubrité-Logements** rue des Brigades d'Irlande, 15100 JAMBES-NAMUR 081/33.23.28 fax081/33.23.25

Pour les logements de transit créés dès le 01.01.08

L'article 20 de l'AGW du 30.08.07 est d'application :
(*Sans préjudice des dispositions visées au chapitre II, les logements construits ou créés par la restructuration ou la division d'un bâtiment après la date d'entrée en vigueur du présent arrêté, la date d'introduction figurant sur le permis d'urbanisme y relatif faisant foi, doivent respecter les prescriptions suivantes* - AGW du 29 novembre 2007, art. 4):
1° le logement individuel ainsi que l'unité de logement à usage individuel d'un logement collectif disposent d'une superficie minimale habitable de 24,00 m^2;
2° la hauteur requise sous plafond est de 2,40 m pour les pièces de jour et 2,20 m pour les pièces de nuit et les locaux sanitaires. Par dérogation, la hauteur requise sous plafond est de 2,10 m lorsque la structure existante du bâtiment à restructurer ou à diviser, en plusieurs logements ne permet pas de rehausser les plafonds existants;
3° l'installation sanitaire doit comporter une douche ou une baignoire avec eau chaude et un wc intérieur;
4° l'éclairage naturel requis est respecté si les parties vitrées des ouvertures vers l'extérieur d'une pièce d'habitation atteint au moins $1/12^e$ de la superficie au sol en cas de vitrage vertical et/ou $1/14^e$ en cas de vitrage de toiture;
5° les escaliers satisfont aux conditions suivantes: 58 cm < ou = (2 H + G) < ou = 67 cm.

N'y a –t-il pas un équipement minimum pour les logements de transit (système de chauffage par exemple) ?

Pour ce qui concerne le chauffage, le logement de transit, comme par ailleurs tout logement en Wallonie, les critères minimaux de salubrité sont de rigueur et d'ordre public[20].

Cette réglementation dispose notamment en son Art. 10. que le critère minimal lié à l'installation de chauffage est respecté si le logement satisfait à toutes les conditions suivantes:
1° il existe un équipement permanent spécifiquement conçu soit pour permettre le placement d'un point de chauffage fixe, soit pour alimenter un point de chauffage fixe, et ce dans au moins une pièce d'habitation de jour;
2° l'installation de chauffage ne présente pas un caractère manifestement dangereux.

Le logement doit être salubre en fonction des critères réglementations, mais ne doit pas être nécessairement meublé.

5. Le permis de location

Le permis de location vise les logements collectifs ou petits logements individuels (pas plus de 28 m² de superficie habitable) **donnés en location.**
Or, le logement de transit n'est pas donné en location **mais mis à disposition** précaire contre une indemnité d'occupation. La loi sur les baux à loyer ne s'applique d'ailleurs pas à la convention d'occupation précaire.
En conséquence, le permis de permis de location n'est pas requis pour les logements de transit.

Toutefois, les critères relatifs au respect de la vie privée et à l'inviolabilité devrait être respectés, à savoir :

- *les accès à l'immeuble et à chaque logement visé doivent être munis de portes fermant à clé, chaque locataire doit avoir, en double exemplaire, les clés pour accéder à l'immeuble et aux parties individuelles qu'il occupe,*
- *les pièces individuelles de ménages différents ne peuvent communiquer entre elles,*
- *chaque local sanitaire accessible à plusieurs ménages doit pouvoir fermer à clé,*
- *l'entrée principale de l'immeuble doit être pourvue de sonnettes individuelles pour appeler chaque ménage,*

chaque ménage doit avoir une boîte aux lettres fermant à clé.
S'il est d'application, **le règlement communal en matière de salubrité ainsi que les règlements en matière de sécurité anti-incendie doivent être respectées.**

6. Les détecteurs de fumée

Etant donné, le caractère transitoire du logement, le bon fonctionnement des détecteurs de fumée[21] (installation, contrôle du fonctionnement et remplacement des piles) est assuré par le gestionnaire du logement de transit. Il arrive que l'occupant enlève les détecteurs (ou les piles) lorsque ceux-ci émettent le signal sonore qui prévient de la nécessité de changer les piles. Au moins, à chaque

[20] Voir : Arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007. – déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22°*bis*, du Code wallon du Logement
http://mrw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/Pages/Log/Pages/SalLog/SalLog.asp
[21] Voir Arrêté du Gouvernement wallon relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements sur : http://wallex.wallonie.be/index.php?doc=6281&rev=5557-2986

changement d'occupant, les détecteurs doivent être contrôlés. L'occupant doit recevoir l'information sur le rôle et le fonctionnement des détecteurs de fumée. Une copie du mode d'emploi est remise à l'occupant. Il est recommandé de faire figurer sur un état des lieux :

- que les détecteurs sont en bon état de fonctionnement,
- que l'occupant a reçu le mode d'emploi,
- qu'il est interdit d'enlever les détecteurs ou les piles du détecteur,
- que l'occupant a l'obligation de prévenir le gestionnaire d'une anomalie de fonctionnement ou du signal d'alerte indiquant la nécessité de remplacer les piles.

Chaque exemplaire est daté et signé par les parties. Chacune en conserve un exemplaire.

7. Les garde-corps

Lors de visites de logement de transit ou d'insertion, il est apparu que le respect des critères minimaux liés à la circulation au niveau des sols et des escaliers repris à l'Art. 11. de l'A.G.W. du 30.08.07 déterminant les critères minimaux de salubrité, n'étaient pas toujours respectés, particulièrement la disposition « 4° »suivante :
« *toute baie d'étage munie d'un système ouvrant dont le seuil se situe à moins de 80 cm du plancher* ***et*** *toute surface de plancher accessible située à plus d'un mètre du niveau du sol sont munies d'un garde-corps d'une hauteur minimale de 80 cm et dont les ouvertures ou les écarts entre éléments ne peuvent excéder 10 cm.* » La réglementation vise aussi tout vide sur hall, les mezzanines, un couloir situé près d'un escalier (risque de chute latérale)... Les renseignements sont sur la page suivante du site du Département :
http://mrw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/Pages/Log/Pages/SalLog/SalLog.asp
Afin d'éviter tout effet d'échelle, Il est préférable pour une raison de sécurité par rapport aux enfants de placer des éléments verticaux et d'éviter des garde-corps comportant des barres intermédiaires horizontales.

Cette disposition d'ordre publique, comme l'ensemble de l'arrêté, s'applique également à tous les logements en Wallonie. Il est à noter que les dispositions antérieures (avant 2008) étaient moins précises. Outre, l'accident consécutif à l'absence de sécurité, la non application stricte de ce critère peut, en cas d'accident, mettre en cause la responsabilité du propriétaire et/ou du gestionnaire du bâtiment.

Il est donc conseillé de vérifier de manière suffisante la présence, l'entretien et les fixations des gardes corps.

Pourquoi ?

Cette norme se justifie pour prévenir les accidents dits domestiques. La présence de jeunes enfants, dans un environnement nouveau est un facteur d'aggravation du risque : ils n'ont pas conscience du vide et du danger. Une chute signifie souvent des séquelles graves ou la mort : un enfant qui chute, vu le volume de sa tête par rapport au corps, tombera sur sa tête.

A l'heure où la Wallonie consent des efforts pour lutter contre le « mal-logement », notamment en proposant des logements de transits à des ménages mal logés, devant parfois quitter un endroit dangereux, il importe que ces logements restent salubres et « sûrs » à chaque mise à disposition. Il

s'agit d'accueillir les ménages dans des endroits où ils sont à l'abri, et à l'abri des dangers évitables par le respect de la réglementation.

8. Une convention d'occupation précaire et une indemnité d'occupation

La mise à disposition d'un logement de transit ne rentre pas dans le cadre de la loi sur les loyers. Il n'y a donc pas de contrat de bail de résidence principale. L'usage d'une convention d'occupation précaire découle du Code wallon du logement, particulièrement de l'article 31. Cette convention est un contrat dit « intuitu personae ». Son usage est fonction de la qualité de la personne pouvant occuper le logement de transit :

- elle se trouve en état de précarité ou victime d'un événement calamiteux,
- elle est accompagnée socialement,
- son hébergement est limité dans le temps.

Il ne s'agit pas de contourner la loi sur les loyers, mais bien de mettre à la disposition d'un public un outil régional de la politique du logement. Le droit au logement implique que cette convention ne peut pas être révocable à tout moment : l'autorisation d'occuper le logement ne peut pas être supprimée arbitrairement ou par le biais d'une clause résolutoire expresse[22].

Compte-tenu du droit au logement, si nécessaire, le ménage doit pouvoir être domicilié dans le logement de transit, car le droit au logement englobe l**e droit à la résidence** (au domicile) d'où découle une série d'autres droits (droit de vote, droit aux interventions de l'Etat...).

Cette convention prévoit une indemnité d'occupation limitée.

Il est conseillé de fixer une indemnité de base pour ensuite moduler une réduction à concurrence de 20 % des revenus ou ressources du ménage. Cette réduction est valable pendant une année (6 mois renouvelable une fois). Au-delà de cette date de prise de fin de la convention d'occupation, l'indemnité réduite peut être supprimée. C'est une forme de contrainte, mais cette contrainte est « seulement » intégrée au contrat d'occupation. Elle est clairement précisée au début de l'occupation.

Art. 9. ***Le montant de l'indemnité mensuelle d'occupation ne peut être supérieur à 20 % :***

[22] Il est interdit de se faire justice à sois même en se réservant le droit de casser une convention à tout moment, même pour une faute grave. Une telle clause équivaut à une forme de tromperie à propos de l'équilibre entre les de droits et les devoirs entre un gestionnaire et un occupant. Exemple : mettre fin à la convention sans préavis est une situation abusive qui contrevient au droit au logement et qui est inadapté et disproportionné par rapport à l'objectif du logement de transit à savoir le relogement.

1° des revenus mensuels du ménage visé à l'article 1er, 29°, a ou b, du Code wallon du Logement;
2° des ressources mensuelles du ménage visé à l'article 1er, 29°, c, du Code wallon du Logement.

Ce montant englobe toutes les charges, à l'exception de celles relatives à l'eau, au gaz, à l'électricité, au chauffage, à la télédistribution et au téléphone.

La relation entre le demandeur et l'occupant est réglée par une **convention d'occupation précaire.**

Est-ce normal de demander une garantie locative pour un logement de transit ?
Le logement de transit est mis à la disposition d'un ménage en état de précarité ou privé de son logement pour un cas de force majeure. Il n'y a pas dans l'exemple de convention d'occupation précaire en annexe d'article relatif à une caution ou garantie, car l'accessibilité à ce type de logement ne peut pas être conditionnée au versement d'une caution préalable... mais cela est laissé à l'appréciation de l'opérateur. En conséquence, si le ménage n'a pas de difficulté financière, l'opérateur peut lui demander une caution. Si ce n'est pas le cas, exiger une garantie préalable ou en faire une condition d'accès au logement de transit... est une erreur de l'opérateur.

Par contre, l'accompagnement social des occupants doit favoriser la recherche d'un autre logement dans les délais compatibles avec la situation du ménage, la mise en ordre de sa situation administrative et sociale, la constitution d'une garantie locative et le paiement régulier de l'indemnité d'occupation.
L'objectif est de constituer la garantie locative devant permettre le relogement durant l'hébergement.

9. L'occupant ne veut pas partir…

Extrait d'une situation vécue…

Un opérateur a décidé de ne pas renouveler la convention avec l'occupant d'un logement de transit, car il se montre très peu collaborant. Il menace de ne pas partir au jour fixé…

Que pouvons-nous faire? Une requête d'expulsion?

Considération générale

L'opérateur doit prendre toutes les précautions pour prévenir pareille situation.

La prévention peut s'appuyer sur le questionnement suivant :

- Est-on « claire » avec le ménage, notamment sur l'aspect transitoire du logement ?
- Est-on « lucide » sur les possibilités de relogement et les moyens à mettre en œuvre pour aider le ménage à se reloger ?[23]
- A-t-on accompagné le ménage durant la période de transition et comment ?

[23] On peut utiliser le moyen mnémotechnique suivant : A.T.A.C.
Applicabilité (les moyens mis en œuvre peuvent-ils déboucher sur un relogement ?) – temps nécessaire –actions devant être entreprises – critères d'évaluation.

L'opérateur doit réagir … Comment ?

1. informer par lettre recommandée que la convention ne sera pas renouvelée, en motivant : motiver de manière à mettre en parallèle les éléments qui ont été retenus au moment de la mise à disposition du logement et les éléments qui justifient le non-renouvellement,
2. auditionner[24] l'occupant et faire une copie du PV d'audition, le faire signer par les parties, y compris l'occupant,
3. mettre un terme à la convention suivant les dispositions de celle-ci, et proposer des dates pour la remise des clés et l'état des lieux,
4. le dernier jour: constater le départ éventuel ou le fait que l'occupant va être dans les lieux sans titre ni droit, tenter une médiation sociale, il importe que ce soit un autre intervenant que celui qui a accompagné l'occupant...
5. signifier à l'occupant qu'il occupe le bien immeuble sans titre ni droit, le mettre en demeure de quitter sans délai et lui faire savoir qu'il devra s'acquitter d'une indemnité d'occupation équivalent au montant d'un loyer "normal", demander une conciliation au juge de paix - Si un arrangement à l'amiable est trouvé, un procès-verbal est dressé : les accords pris ne peuvent plus être remis en question. Si aucun accord ne peut être trouvé, il faut introduire une procédure judiciaire afin d'obtenir un jugement tranchant le litige.
6. requête au juge de paix pour l'expulsion de l'occupant

10. Texte réglementaire et documentations

Texte réglementaire **sur :**
http://wallex.wallonie.be/index.php?doc=5946&rev=5225-38
http://wallex.wallonie.be/index.php?doc=22122&rev=23159-15004

11. Conseils

1. Afin d'éviter que l'occupation précaire débouche sur un bail verbal, il faut conclure la convention d'occupation avant de mettre le logement à la disposition des ménages, même en cas d'urgence.

2. Prendre le temps d'expliquer la convention, le fonctionnement des équipements du logement (chauffage, détecteur de fumée, extracteur d'air…). Les notices de fonctionnement doivent être photocopiées : les originaux conservés par le gestionnaire et les copies remises aux occupants.
3. Afin de prévenir le non-paiement de l'indemnité d'occupation, l'opérateur peut imposer comme condition d'octroi l'accord de l'occupant sur une gestion budgétaire destinée au paiement de l'indemnité.

[24] L'audition de l'occupant peut constituer un élément important dans l'accompagnement : il peut s'agir pour l'opérateur de rappeler une dernière fois, à l'occupant ses engagements, en lui précisant qu'il envisage la résiliation ou la non reconduction de la convention.

4. Afin de maintenir les logements en bon état d'entretien et de réparation, le travailleur social tiendra un carnet de bord du logement afin d'avertir le responsable « technique » du logement (voir un modèle ci-après, annexe 2.).

5. Si l'occupant se maintient dans le logement après l'expiration de la convention, il faut lui notifier qu'il se trouve sans titre, ni droit dans le logement.

6. Afin d'éviter le maintien de la réduction de l'indemnité d'occupation au delà de la période convenue, il peut être prévu dans la convention d'occupation précaire qu'au-delà de la date de prise de fin de la convention d'occupation, l'occupant paiera l'indemnité de base convenue, l'indemnité réduite étant supprimée.

7. Avant d'octroyer le logement, l'opérateur devrait pouvoir clarifier les attentes du demandeur et l'utilité du logement de transit dans sa situation.

8. Un accompagnement peut se décliner sous différentes formes:

-accompagnement social adapté, en principe un seul intervenant,
-accompagnement social renforcé, présence de plusieurs intervenants et coordination de l'intervention avec les occupants, l'important est de maintenir en toutes circonstances un lien avec le ménage, même (surtout) en cas de difficultés rencontrées dans l'accompagnement.

9. Il faut éviter de créer des situations qui deviendraient incontrôlables (ex. : héberger une personne violente dans une structure collective).

10. Afin de renforcer la collaboration des occupants, il est primordial d'aller à la rencontre de leurs attentes, de leurs propres compétences pour s'en sortir. L'accompagnement est un travail de proximité et d'alliance avec les ménages occupant le logement de transit.

11. Afin d'enrichir sa capacité d'intervention, il est important de rencontrer d'autres opérateurs qui agissent sur le terrain de l'accompagnement social par le logement[25].

Maintenir le logement salubre et l'hygiène domestique – voir Mémento du logement d'insertion. Il est conseillé de veiller au bon entretien des équipements comme la hotte de cuisine (*Nettoyez ou remplacez le filtre de la hotte au moins 4 fois par an*[26]*)*
12.

13. Se documenter, par exemple en consultant la brochure suivante : recommandation de bonnes pratiques professionnelles : http://www.anesm.sante.gouv.fr/IMG/pdf/reco_projet.pdf

14. Le gestionnaire a intérêt de bien s'assurer : prendre une assurance globale habitation avec une clause d'abandon de recours. Le gestionnaire doit renseigner l'assureur sur le type d'occupation (les occupants ne sont pas des « locataires » et sur le type de logement (aspect transitoire de l'occupation). Bien se renseigner sur l'étendue des protections auprès d'une entreprise d'assurances agréées

12. Réflexion sur l'analyse de la demande

Il est essentiel que le travailleur social puisse procéder à l'analyse de la demande préalablement à l'attribution du logement, afin de donner «un cadre» à son intervention, même si le public est très fragile et si le cadrage initial ne résout pas tout.

[25] Il existe un réseau d'organismes qui utilisent le levier du logement pour mener leur travail social, il s'agit du **Réseau des Associations de Promotion du Logement : le RAPeL**.
Contacts : Relogeas à Monceau sur Sambre, Solidarités Nouvelles à Charleroi, Habitat et Participation à Louvain-la-Neuve…
[26] voir sur internet http://www.speelnietmetvuur.be/fr/cuisine.php#inhoud

Or, les ménages à qui on attribue ce type de logement sont souvent « en crise », c'est à dire dans une situation souvent proche d'une détresse psychologique ou d'une souffrance mentale. Le mot « détresse » s'applique aussi aux situations de troubles « psychopatiques », caractérisées par l'impulsivité, le peu de résistance aux frustrations, voire la manipulation du sujet. Cette détresse est souvent en lien avec la survenance ou le cumul d'événements déstabilisants dont la perte de logement en constitue parfois la cause et la conséquence.

Puisqu'il faut aussi tenir compte du fait que les possibilités de relogement à la fin du contrat ne sont pas évidentes (loyer élevé, état de salubrité et d'entretien des logements privés « soutenables », parfois moins bons que le logements de transit ce qui n'incite pas les occupants à partir), le dispositif du logement de transit est proche d'une aide sous contrainte puisque le relogement est obligatoire et la durée de l'hébergement est limitée.

Or, cette forme d'aide requiert une analyse de la demande et du mandat. En travail social, l'analyse de la demande, permet de vérifier si la demande est compatible avec le cadre de l'offre. Précisément, il s'agit d'évaluer la manière dont le demandeur peut adhérer au dispositif du logement de transit. **On va se servir de l'analyse de la demande pour avoir un bon pronostic sur le déroulement de l'accompagnement social et sur la manière d'impliquer le ménage dans le processus d'aide**. Il paraît donc requis dans le cas d'un dispositif contraignant tout orienté sur une participation de l'usager à son relogement de **clarifier la demande**, **et l'offre** (évaluer la manière dont le logement, l'organisme et le travailleur social pourront répondre à sa demande). …

L'analyse de la demande ne se résume pas seulement à expliquer les tenants et les aboutissants, elle doit aussi identifier le demandeur dans « son système ».

Pour rappel, en travail social, la clarification d'une demande a pour objet de relever les différents aspects de la demande, notamment[27]:

1. les acteurs,
2. l'objet,
3. les objectifs,
4. le contexte,
5. les enjeux,
6. les actions,
7. les obstacles.

Certes, entre la théorie « de l'analyse de la demande » et la pratique, il y a une dichotomie. **Il n'y a pas de « vraie belle demande »** : « *une demande, dans la conscience des besoins*[28] ». Mais, c'est justement pour cela que l'analyse de la demande est importante. Sans analyse de la demande, la pratique est souvent moins réfléchie, moins opérante… La demande lorsqu' elle est formulée reflète plutôt un besoin non satisfait et elle peut encore paraître floue ou en cacher une autre.

[27] Ouvrages de référence :
DE ROBERTIS Christina, Méthodologie de l'intervention en travail social éd. Bayard, 2007
DE ROBERTIS Christina, Le contrat en travail social, Editeur : Bayard Centurion Collection : Travail Social Parution : 01/09/1993 Nombre de pages : 266

[28] « la demande dans la conscience des besoins est la clé de l'abondance (Guy De Beussher) » in Petit cahier d'exercices de communication non violente – Anne Van Stappen, Editions Jouvence 2010, page 32.

Parfois, c'est la non demande qui va poser problème, surtout s'il s'agit d'une situation caractérisée par un problème de santé mentale (en souffrance, solitude, absence de demande…). Des situations sociales les plus critiques sont caractérisées par le fait que les personnes ne peuvent plus formuler de demande… ces personnes doivent aussi pouvoir être prises en charge dans le logement de transit. Dans ce cas, les aspects du relogement seront davantage mis en œuvre par l'opérateur. La non demande est une forme de demande… d'appel à une obligation d'assistance.

« ***En tous les cas, avec les données de l'état de la clinique actuelle, on peut considérer que c'est une faute technique de ne se sentir mobilisé qu'avec une demande directe correctement formulée, sans considérer la demande portée par un tiers ou sa propre perception ; à l'inverse intervenir trop vite au nom de la demande peut constituer une intrusion violente qui va faire se décompenser une situation précairement équilibrée. »***[29]

La demande qui se dévoile dans l'urgence complexifie la tâche des intervenants sociaux car on doit *répondre* à toute demande sans toutefois *céder* à toute demande… C'est peut-être une erreur d'attribuer un logement de transit en cédant à toute demande de tiers. Dans ce cas, il est aussi important de laisser la personne concernée faire sa demande.

« En effet, nous avons bien expliqué aux personnes les tenants et aboutissants de ce type de convention. Mais il se trouve que dans les deux cas ***c'est à la suite d'un appel de la police qu'ils ont obtenu ce logement*** *(violences conjugales ou familiales) soit en urgence. Bien en réalité la victime de violence a obtenu le maintien de la maison familiale (avec ses enfants) et Mr XXX a du quitter. Dès lors, la police nous a contacté et ayant un logement de transit de disponible nous lui avons attribué, avec un léger regret aujourd'hui mais ça ce sont les aléas de ce type de logement .... »*

En dehors du « cas de force majeure », attribuer un logement de transit sans analyse préalable de la « demande de l'offre », peut conduire à une situation paradoxale dans laquelle « la solution » devient (vite) « le problème ». La raison essentielle tient au fait que le logement de transit n'est pas exempt de toute contradiction, et que dès lors appliquer cette solution à n'importe quelle situation peut prolonger la crise plutôt que l'apaiser. L'aspect transitoire d'un logement peut aggraver des problèmes existants… c'est pourquoi la qualité de l'accompagnement social est prépondérante.

[29] Furtos Jean, Souffrance et société, les effets cliniques de la souffrance psychique d'origine sociale. 09/2007 http://www.orspere.fr/IMG/pdf/Mental_idees_n11_sept_07_J_Furtos.pdf

13. Annexes

Annexe(1.) Un exemple de convention

CONVENTION DE MISE A DISPOSITION PRECAIRE D'UN LOGEMENT DE TRANSIT

CETTE CONVENTION DOIT ETRE CONCLUE AVANT LA MISE A DISPOSITION DU LOGEMENT

Article 31 du Décret régional instaurant le code wallon du logement.- A.G.W. du 11.02.1999 - M.B. du 13.03.1999 et 19 juillet 2007. – Arrêté du Gouvernement wallon relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux personnes morales en vue de la création de logements de transit (M.B. du 04/09/2007, p. 46083)

La présente convention est conclue pour une durée maximale de six mois, éventuellement renouvelable six mois. L'opérateur doit résilier la présente convention soit à la fin de la première période d'occupation, soit à la fin de la deuxième période, en donnant un préavis de trois mois par lettre recommandée envoyée séparément à chacun des époux ou concubins. Le préavis prendra cours le mois qui suivra sa notification. Les parties conviennent expressément que la présente convention ne peut en aucun cas constituer un titre de bail. Elles font de cette clause un élément substantiel sans lequel la présente n'aurait pas pu être conclue.

Entre les soussignés :

De première part :

(Nom de l'organisme) :

.....

ici représentée par

.....

ci après dénommée "**le gestionnaire**"

De seconde part,

Monsieur .....

et son épouse, sa compagne

Madame .....

Ci-après dénommée "**l'occupant**"

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 11.02.1999 et du 19 juillet 2007 ;

Attendu que le gestionnaire
(nom de l'organisme).....
a reconnu que MM.....
.....réunit (réunissent) les conditions prévues pour obtenir le bénéfice d'un logement de transit. L'article 10 des dispositions légales précitées dispose que le gestionnaire garantit au ménage, pendant la durée de l'hébergement, un accompagnement social, visant à son transfert vers un logement stable.

Cet accompagnement doit favoriser la recherche d'un autre logement dans les délais compatibles avec la situation du ménage, la mise en ordre de sa situation administrative et sociale, la constitution d'une garantie locative et le paiement régulier de l'indemnité d'occupation.

Attendu que le gestionnaire
(nom de l'organisme)
.....
a reconnu que
MM.....
..... réunit (réunissent) les conditions prévues pour obtenir le bénéfice d'un logement de transit. Les occupants désignés sont solidairement et indivisiblement responsables des obligations découlant de la présente convention.

Article 1er. Objet

La présente convention a pour objet principal de mettre à disposition à titre précaire la maison - l'appartement - le studio - situé.....

Compte tenu de sa superficie habitable, soit ..... m², le logement pourra accueillir au maximum
..... personnes, soit ..... adultes et ..... enfants.

Afin d'éviter le surpeuplement du logement[30] :

- La cuisine ne peut pas servir de chambre.
- Une chambre doit atteindre 6m² pour deux personnes et 9 m² pour trois personnes.
- La pièce principale de séjour ne peut pas être utilisée comme chambre si le ménage comprend au moins un enfant de 6 ans.
- Si le ménage comprend au moins un enfant de plus d'un an, il faut deux pièces utilisées comme chambre
- le logement comporte un nombre suffisant de pièces à usage de chambre de telle sorte qu'un enfant de plus de 10 ans ne doive pas partager sa chambre avec un enfant de sexe différent

Ce logement est meublé - non meublé.

La mise à disposition prend effet à la date du ..... et aura une durée de.....

L'occupant du logement de transit bénéficiera sur l'initiative du gestionnaire d'un plan d'accompagnement social comportant les mesures suivantes :

Personnes concernées	objectifs	Initiatives proposées	indicateurs

Article 2. Prix

Le prix de l'indemnité mensuelle **de base** due par l'occupant est fixé à .....€/mois.

Cependant le logement a été réhabilité à l'aide de subsides de la Région wallonne pour la création de logement de transit[31].

Les dispositions légales précitées imposent que l'indemnité d'occupation mensuelle demandée aux occupants ne soit pas supérieure à 20 % :

1° des revenus du ménage visé à l'article 1er, 29°, a ou b, du Code wallon du Logement;

[30] Voir 30 août 2007. – Arrêté du Gouvernement wallon déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22°*bis*, du Code wallon du Logement (M.B. du 30/10/2007, p. 55871)

[31] Voir Décret du Code wallon du logement : article 32-**. - Arrêté du 11 février 1999 du Gouvernement wallon relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux personnes morales en vue de la création de logements d'insertion** (M.B. du 13/03/1999) et **du 19 juillet 2007** (M.B. du 04/09/2007)

2° des ressources du ménage visé à l'article 1er, 29°, c, du Code wallon du Logement.

Ce montant englobe toutes les charges, à l'exception de celles relatives à l'eau, au gaz, à l'électricité, au chauffage, à la télédistribution et au téléphone.

Les revenus / ressources[32] du / des preneur(s) s'élèvent à ……. € par mois. En conséquence l'indemnité mensuelle réduite s'élève pour la durée de la convention d'occupation précaire à ……€ par mois, soit du……jusqu'à la fin de cette convention le …….. .

Au-delà de cette date de prise de fin de la convention d'occupation, l'occupant paiera l'indemnité de base convenue, l'indemnité réduite est supprimée.

L'occupant est tenu de payer régulièrement, par anticipation, l'indemnité d'occupation entre le 1er et le 5 du mois en cours

Les paiements de l'occupant sont remis au gestionnaire moyennant un reçu *OU* versés

au n° de compte ..... de M.

.....

L'indemnité comprend les charges à l'exception de l'eau, du gaz, de l'électricité, du chauffage, de la télédistribution et du téléphone.

Article 3. Assurances

Le gestionnaire souscrit une assurance de type multirisque habitation avec une clause d'abandon de recours. Le coût de cette assurance est compris dans l'indemnité. L'occupant pourra couvrir, à ses frais, par une police d'assurance, les biens dont il est propriétaire.

Article 4. Etat des lieux

Un état des lieux est dressé contradictoirement et en présence de l'occupant. *S'il n'a pas été fait d'état des lieux, l'occupant est présumé l'avoir reçu dans le même état que celui où il se trouve à la fin de la convention, sauf la preuve contraire, qui peut être fournie par toutes voies de droit.*

Article 5. Entretien

L'occupant s'engage à entretenir le logement en bon père de famille et à le maintenir en bon état de propreté. A cette fin, il s'engage à respecter le règlement d'ordre intérieur destiné à garantir la bonne occupation des lieux et à les maintenir dans l'état où il les a reçus, sauf usure normale. Le règlement est fait en deux exemplaires dont un est remis à l'occupant, l'autre, approuvé par l'occupant, restant dans les mains du gestionnaire.

Article 6. La présente convention n'est pas cessible

Les droits et avantages conférés par ou en vertu de la présente convention sont incessibles.

---

[32] Biffer la mention non retenue et parapher.

Article 7. Respect du voisinage.

L'occupant doit veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leurs familles ou leurs visiteurs.
L'occupant devra éviter tout bruit excessif à l'intérieur du bâtiment de façon à ne pas troubler la quiétude des autres habitants de l'immeuble (radio, T.V.,...).

Article 8. Commerce

Il ne peut être exercé aucun commerce dans l'immeuble.

Article 9. Animaux

Les occupants ne peuvent avoir d'animaux qu'avec l'accord écrit du gestionnaire. Celui qui a reçu cet accord est tenu d'éviter tout bruit, toute cause de malpropreté à l'intérieur de son logement et sur les lieux communs.

Article 10. Droit de visite

Le gestionnaire se réserve le droit de visite des parties communes qu'il peut exercer à tout moment via son mandataire chargé de l'accompagnement social.

Article 11. Modification des lieux

Aucune modification ne peut être apportée par l'occupant au logement sans l'accord écrit du gestionnaire.

Article 12. Devoir d'information de l'occupant

Tout dégât au bâtiment, ainsi que toute anomalie au niveau du logement et de ses équipements, constatés par l'occupant, doivent être portés à la connaissance du gestionnaire dans les plus brefs délais.
Toute modification de la composition de ménage ainsi que des revenus et ressources doivent être communiquée au gestionnaire par l'intermédiaire du travailleur social.

Article 13. Lieux communs.

Les lieux communs doivent être maintenus libres en tout temps.

Les occupants doivent à tour de rôle assurer le nettoyage et l'entretien courant des lieux communs selon le planning établi par le gestionnaire.

Article 14. Recherche d'un autre logement.

L’occupant doit, de par la nature transitoire de la présente convention, rechercher un autre logement, éventuellement dans une autre localité. Le refus de prendre en location un autre logement convenable justifie la résiliation de la convention d’occupation avec comme conséquence directe la suppression de l’indemnité d’occupation mensuelle réduite. Dans ce cas l’indemnité mensuelle de base sera réclamée conformément à l’article 2.

Fait à ..... ,

le ..... .

en deux exemplaires dont un est remis à l'occupant, l'autre restant dans les mains du gestionnaire.

L'occupant, **Le gestionnaire,**

———————

Annexe (2.) Exemple de carnet de bord

CARNET DE BORD

Logement sis .....

DATE	PROBLEMES CONSTATES	LOCALISATION	MESURE PRISE	INFO COMMUNIQUEE LE ..... A	ACTION PRISE PAR L'ORGANISME LE ..... PAR ..... QUOI .....
11.09.1999	Tache d'humidité	1er étage - chambre à droite de l'escalier	Mesure de l'Hr 80 % à l'étage Conseils de ventilation	12.09. responsable technique	13.09. resp. techn. CTL étanchéité nouveau châssis pas de problème
17.11.1999	± 10 sacs de poubelles abandonnés	Pièce vide à droite de la porte d'entrée	Injonction donnée locataire du 1er.	18.11. Chef du Sv. travaux	CTL le 20.11 Serv. Travaux OK en ordre. remplacement serrure
20.12.1999	Toiture plate encombrée de feuilles - non évacuation des eaux.	Plate-forme cuisine.	----------	20.12. responsable technique	21.12. responsable techn. Nettoyage fait le 21.12.

Les renseignements et commentaires sur cette note peuvent être adressés à :
Département du logement – DSOPP
Rue des Brigades d'Irlande, 1 – 5100 Jambes
Hérin Paul-Emile
Assistant social au Département du Logement
081/33.23.12
Mail : paul.herin@spw.wallonie.be